

DESARROLLO URBANO DURSA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

CONTENIDO:

- Informe del Auditor Independiente
- Estado de Situación Financiera
- Estado del Resultado Integral
- Estado de Cambios en el Patrimonio
- Estado de Flujos de Efectivo
- Notas a los Estados Financieros

CPA SANTIAGO MORA CABEZAS

AUDITOR EXTERNO

Chimborazo 2108 y Fco. Marcos
Piso 2do, Ofic.: 202 - Telefax: 2400997
E-Mail: smoracabezas@hotmail.com

GUAYAQUIL - ECUADOR

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de

DESARROLLO URBANO DURSA S.A.

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Desarrollo Urbano Dursa S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros para propósitos especiales.

2. La Administración de Desarrollo Urbano Dursa S.A. es responsable de la preparación de estos estados financieros de acuerdo con las políticas contables descritas en la Nota 2 y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros acorde a Normas Internacionales de Información financiera, y que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoria. Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de

Auditoria. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoria para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoria comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoria sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoria adecuado a las circunstancias , pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoria también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoria que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoria.

Opinión

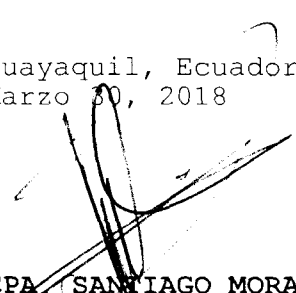
4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados han sido preparados, en todos los aspectos importantes, de conformidad con las políticas contables descritas en la Nota 2 y acorde a Normas Internacionales de Información financiera.

Base Contable y restricción de uso

5. Sin calificar nuestra opinión, informamos que tal como se explica en la Nota 2, los estados financieros adjuntos de Desarrollo Urbano Dursa S.A. correspondientes al año terminado al 31 de diciembre del 2017, fueron preparados de acuerdo a normas

internacionales información financiera y están destinados únicamente para información y uso de la Administración de la compañía y la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Consecuentemente, los estados financieros adjuntos no pueden ser utilizados para otros fines.

Guayaquil, Ecuador
Marzo 30, 2018



CPA SANTIAGO MORA CABEZAS
REG. SC-RNAE-2 # 308
RNC # 13.354

DESARROLLO URBANO DURSA S.A.

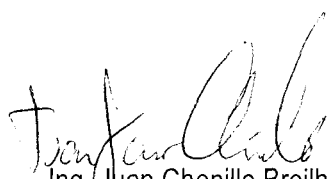
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVO

	<u>Notas</u>	
ACTIVO CORRIENTE:		
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	\$ 4.750
Cuentas por cobrar	4	764.423
Credito tributario	5	20.866
Total activo corriente		\$ <u>790.039</u>
ACTIVO NO CORRIENTE	6	
Terrenos		\$ 110.000
Obras en curso		3.027
Otros activos no corrientes		162.098
Total activo no corriente		\$ <u>275.125</u>
TOTAL DEL ACTIVO		\$ <u><u>1.065.164</u></u>

PASIVO Y PATRIMONIO

	<u>Notas</u>		
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	7	\$	40.922
Obligaciones bancarias	8		22.080
Impuestos			1.149
Obligaciones acumuladas	9		14.552
Total pasivo corriente		\$	<u>78.703</u>
 Total pasivos		\$	<u>78.703</u>
 PATRIMONIO:	10		
Capital Social		\$	1.000
Aportes para futuras capitalizaciones			14.673
Reservas			876.944
Utilidades acumuladas años anteriores			93.428
Resultado integral			416
Total Patrimonio		\$	<u>986.461</u>
 TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		\$	<u><u>1.065.164</u></u>

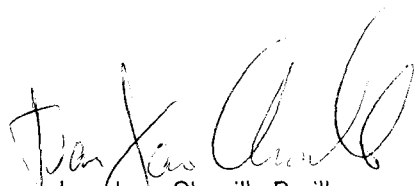

Ing. Juan Chonillo Breilh
Representante legal

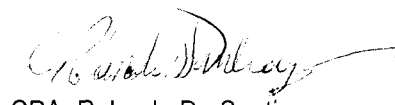

CPA. Rolando De Santiago
Contador

DESARROLLO URBANO DURSA S.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	
INGRESOS	11	\$ 74.688
COSTO DE VENTAS		<u>(604)</u>
MARGEN BRUTO		\$ <u>74.084</u>
Gastos de administración	12	(21.120)
Gastos de ventas		<u>(52.337)</u>
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		\$ <u>627</u>
Participación trabajadores		(94)
Impuesto a la renta		<u>(117)</u>
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		\$ <u><u>416</u></u>


Ing. Juan Chonillo Breilh
Representante legal

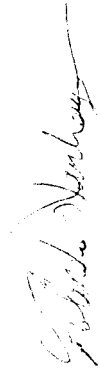

CPA. Rolando De Santiago
Contador

DESARROLLO URBANO DURSA S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Aportes Futuras Capitali- zaciones	Reservas	Utilidades acumuladas años anteriores	Resultado acumulado	Resultado Integral	Total
Saldos al 31 de Diciembre de 2016	\$ 1.000	14.673	4.014	93.023	872.930	405	986.045
Transferencia			872.930	405	(872.930)	(405)	
Resultado integral						416	416
Saldos al 31 de Diciembre de 2017	\$ 1.000	14.673	876.944	93.428	-	416	986.461


Ing. Juan Chonillo Breilh
Representante legal


CPA. Rolando De Santiago
Contador

DESARROLLO URBANO DURSA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Recibido de compañías relacionadas y terceros	\$	135.577
Pago a compañías relacionadas, proveedores y otros		(57.740)
Pago operacional		(87.733)
Impuesto a la renta		(117)
Otros		(13.378)

flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación (23.391)

FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Adquisición/ Venta de propiedades	\$	-
-----------------------------------	----	---

flujo neto de efectivo proveniente de actividades de inversión -

FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Obligaciones bancarias	\$	22.080
------------------------	----	--------

flujo neto de efectivo proveniente de actividades de financiamiento 22.080

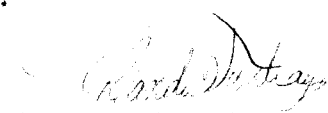
EFFECTIVO Y BANCOS

Aumento (disminución) neto durante el año	\$	(1.311)
---	----	---------

Saldos al inicio del año	\$	6.061
--------------------------	----	-------

Saldos al final del año	\$	<u>4.750</u>
-------------------------	----	--------------


Ing. Juan Chonillo Breilh
Representante legal


CPA. Rolando De Santiago
Contador

DESARROLLO URBANO DURSA S.A.

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía tiene vigencia jurídica desde el 1 de febrero de 1982, y tiene por objeto social la actividad de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, entre otras actividades más, según su estatuto.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de Desarrollo Urbano Dursa S.A.

NOTA 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a) *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros de Desarrollo Urbano Dursa S.A. han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. Mediante Resolución N° 06.Q.ICI.004 de 21 de agosto de 2006, la Superintendencia de Compañías, valores y seguros adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y determinó que su aplicación sea obligatoria por parte de las Compañías y entidades sujetas al Control y Vigilancia.

En lo referente a la resolución N°UAF-DG-2012-0035 de la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), publicada en el Registro Oficial N°710, de fecha 24 de mayo de 2012, la compañía no ha cumplido con los reportes y demás obligaciones indicadas en dicha resolución.

b) Moneda funcional

La moneda funcional de la compañía es el Dólar de los Estados Unidos de Norteamérica (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

c) Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, el cual está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de bienes y servicios.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

d) Propiedad, planta y equipos

Las partidas de propiedad, planta y equipos se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedad, planta y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con su ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto con la Administración de la compañía. Después del reconocimiento inicial, propiedad, planta y equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada.

Los gastos de reparación y mantenimiento de estos activos son registrados en resultados en el periodo que se producen.

El método de depreciación aplicado es el de línea recta, la vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados a final de cada año. La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedad, planta y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en los resultados del año.

e) Propiedad de inversión

Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalía o ambas y se miden en su reconocimiento inicial y posterior al costo.

f) Deterioro del valor de los activos

Al final de cada periodo, la Administración de la compañía evalúa los valores en libros de los activos a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro.

g) Impuestos

El gasto por impuesto a la renta equivale a la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido, si lo hubiere. El impuesto corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos y gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles en el mismo año. El pasivo por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas.

Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconocen fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

h) Beneficios a empleados

El costo de beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es definido mediante la respectiva valoración actuarial emitida por un actuario autorizado al final de cada año.

De acuerdo a las disposiciones legales vigentes se reconoce un pasivo y gasto por concepto de participación de los trabajadores, este beneficio se calcula a la tasa del 15% de la utilidad contable al final de cada año.

i) Ingresos

Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, o bonificación que la compañía pueda otorgar.

j) Costos y gastos

Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectuó el pago, y se registran en el periodo en que se conocen.

k) Efectivo y equivalentes al efectivo

Incluye activos financieros líquidos y depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

l) Cuentas por cobrar

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables e incluyen principalmente cuentas por cobrar a compañías relacionadas y clientes. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses.

Las cuentas por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar a terceros.

m) Cuentas por pagar

Son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables e incluyen principalmente cuentas por pagar a relacionados y proveedores. Se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses.

n) Prestamos

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable. Estos préstamos se registran a su costo subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

o) Estimaciones y juicios contables

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a su actividad económica, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían diferir de sus efectos finales.

NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Son valores de libre disponibilidad y al 31 de diciembre del 2017 presenta un saldo de \$4.750, en un banco local representado en depósito el cual no genera interés.

NOTA 4. CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2017, presenta el siguiente detalle:

Relacionados	\$	30.886
Venta de edificio		<u>733.537</u>
Total	\$	<u><u>764.423</u></u>

NOTA 5. CREDITO TRIBUTARIO

Al 31 de diciembre del 2017, se presentan los siguientes saldos:

I.V.A.	\$	1.218
Retenciones en la fuente		5.079
Retenciones años anteriores		<u>14.569</u>
Total	\$	<u>20.866</u>

NOTA 6. ACTIVO NO CORRIENTE

Los movimientos de estas cuentas (costo y depreciación) por el año terminado el 31 de Diciembre del 2017, fueron los siguientes:

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Saldo Inicial	Adquisición y/o Retiros	Saldo Final	Tasa Anual de Depreciaciones %
Terrenos	\$ 110.000	-	\$ 110.000	-
Obras en proceso	3.027	-	3.027	-
Total	\$ 113.027	-	\$ 113.027	

NOTA 7. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2017, los saldos que se presentan en las cuentas por pagar tienen carácter de relacionados, por un valor de \$40.922.

NOTA 8. OBLIGACIONES BANCARIAS

El origen de estas obligaciones se deben a sobregiros bancarios con el Banco de Guayaquil, presenta un saldo de \$22.080, al 31 de diciembre de 2017.

NOTA 9. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Al 31 de diciembre del 2017, se presentan los siguientes saldos:

Participación de empleados	\$	94
Beneficios sociales		14.150
I.E.S.S. por pagar		308
Total	\$	<u>14.552</u>

NOTA 10. PATRIMONIO

10.1 *Capital social* - Al 31 de diciembre del 2017, la composición accionaria es la siguiente:

<u>Accionistas</u>	<u>País</u>	<u>Porcentaje de Participación %</u>		<u>Capital</u>
Chonillo Breilh Carlos Andrés	Ecuador	25,00	\$	250.00
Chonillo Breilh David Ernesto	Ecuador	25,00		250.00
Chonillo Breilh Juan Xavier	Ecuador	25,00		250.00
Chonillo Breilh Luis Esteban	Ecuador	25,00		250.00
		<u>100</u>	\$	<u>1,000,00</u>

10.2 *Aportes para futuras capitalizaciones* - Esta cuenta patrimonial tiene por objeto recibir valores en efectivo previo a una capitalización, al 31 de diciembre del 2017 presenta un saldo de \$14.673.

10.3 *Reservas* - Al 31 de diciembre del 2017, las reservas presentan los siguientes saldos.

Reserva legal - Presenta un saldo de \$4.014.

Otras reservas - Presenta un saldo de \$872.930.

10.4 **Utilidades acumuladas** - Refiere saldos provenientes de los resultados de ejercicios anteriores que están pendientes de liquidar.

Utilidades acumuladas años anteriores - Al 31 de diciembre del 2017, se presenta un saldo de \$93.428.

NOTA 11. INGRESOS

Los ingresos al 31 de diciembre del 2017 fueron de \$74.688.

NOTA 12. COSTOS Y GASTOS

Al 31 de diciembre del 2017, los gastos que se efectuaron se liquidaron en términos y condiciones equiparables a otras de igual especie, realizadas con terceros. A continuación su detalle:

Sueldos y beneficios sociales	\$	49.727
Otros gastos administrativos		17.730
Otros gastos de ventas		6.000
Total	\$	<u>73.457</u>

NOTA 13. CONTINGENCIAS

Al 31 de Diciembre del 2017, la compañía no presenta saldos en Activos y Pasivos Contingentes.

NOTA 14. EVENTOS SUBSECUENTES

Posterior a la fecha de emisión de los estados financieros o de la opinión del auditor independiente, no ha ocurrido ningún evento que amerite un ajuste o revelación en los estados financieros de la compañía.